

Civile Sent. Sez. 2 Num. 13582 Anno 2022

Presidente: MANNA FELICE

Relatore: BERTUZZI MARIO

Data pubblicazione: 29/04/2022

SENTENZA

sul ricorso proposto da:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ricorrente

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

e

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Intimati

avverso la sentenza n. 6719 della Corte di appello di Roma, depositata il 9. 11. 2016.

Udita la relazione della causa svolta alla pubblica udienza del 17. 2. 2022 dal consigliere relatore Mario Bertuzzi;

viste le conclusioni scritte del P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale dott. Alessandro Pepe, che ha chiesto l'accoglimento del ricorso.

Fatti di causa

Con sentenza n. 6719 del 9. 11. 2016 la Corte di appello di Roma confermò la decisione di primo grado che aveva condannato il condominio di via [REDACTED] [REDACTED] in Roma alla esecuzione dei lavori di consolidamento di una scarpata che presentava smottamenti e, in accoglimento dell'appello incidentale proposto da [REDACTED] condannò il condominio alla restituzione della somma di euro 99.053,95 versata dalla società a titolo di contributo per la esecuzione dei predetti lavori, in adempimento dell'ordinanza cautelare pronunciata *ante causam* dal Tribunale.

Premesso che oggetto di gravame era esclusivamente il tema relativo a chi fosse, tra il condominio e la società [REDACTED] il proprietario della scarpata e di conseguenza su chi gravasse l'obbligo di eseguire i lavori di consolidamento, la Corte riassunse i fatti rilevanti ai fini della risoluzione di tale questione precisando che gli edifici facenti parte del condominio di via [REDACTED] erano stati costruiti dalla società [REDACTED], che aveva acquistato nel 1967 il terreno per l'edificazione e contestualmente, ma con atto distinto, la porzione qui denominata scarpata, iscritta catastalmente con la particella autonoma 540; che la società, in vista della costituzione del condominio, aveva predisposto un regolamento poi approvato specificatamente dagli acquirenti nel primo e nei successivi atti di vendita degli appartamenti; che il regolamento indicava i beni comuni in quelli compresi nell'area della pianta allegata delimitata in rosso e, inoltre, in tutte le opere, installazioni e manufatti indispensabili al godimento ed alla conservazione degli

edifici. Tanto premesso, affermò che dal predetto regolamento risultava chiara la volontà della società costruttrice di conferire al condominio, al momento della sua costituzione, anche la porzione di terreno costituente la scarpata, atteso che, pur trovandosi tale bene, nella piantina allegata al regolamento, al di fuori del perimetro colorato in rosso, che delimitava l'area dei beni comuni, esso doveva reputarsi rientrare tra le installazioni ed i manufatti indispensabili al godimento delle palazzine, svolgendo " *funzione di sostentamento del terreno e degli edifici soprastanti* ", considerato che il suo smottamento e la sua erosione, come accertato dal consulente tecnico d'ufficio, avevano provocato " *fenomeni di fessurazione e di crollo parziale dei manufatti posti a monte della scarpata fondati direttamente sullo strato superficiale del terreno in testa alla scarpata* "; aggiunse anche che da tale accertamento la suddetta scarpata dovrebbe ricomprendersi nel " *suolo in cui sorgono i fabbricati* ". Affermò, inoltre, che la volontà di conferimento del bene al condominio trovava conferma nella considerazione che la società costruttrice non poteva avere alcun interesse a conservarne la proprietà esclusiva, dal momento che l'alta pendenza del terreno e il computo della sua superficie ai fini della cubatura dei fabbricati condominiali lo rendevano inutilizzabile per un fine diverso da quello di sostegno del terreno e degli edifici sovrastanti. Concluse quindi che la suddetta scarpata doveva ritenersi di proprietà del condominio e non della società costruttrice, a cui favore pronunciò la condanna di restituzione dell'importo versato alla controparte per la realizzazione dei lavori di messa in sicurezza del bene suddetto ordinati dal Tribunale in sede di reclamo cautelare.

Per la cassazione di questa sentenza, con atto notificato il 9. 1. 2017, ricorre il condominio di via [REDACTED] in Roma, sulla base di due motivi.

Resiste con controricorso la società [REDACTED], mentre le altre parti che avevano partecipato al giudizio di merito, alcuni quali condomini dello stabile di via [REDACTED] ed altri quali proprietari del fondo vicino, non hanno svolto attività difensiva.

Entrambe le parti hanno depositato memoria.

La trattazione del ricorso si è svolta, ai sensi dell'art. 23, comma 8 bis, d.l. 28. 10. 2010, n. 137, convertito con la legge 18. 12. 2010, n.176, in camera di



consiglio senza l'intervento del procuratore generale e dei difensori delle parti, non essendo stata presentata richiesta di discussione orale.

Ragioni della decisione

Il primo motivo di ricorso denuncia violazione e/o falsa applicazione degli artt. 922, 1117, 1350 cod. civ. nonché del combinato disposto degli artt. 1324-1362 e seguenti stesso codice, censurando la sentenza impugnata per avere dichiarato la scarpata di cui si discute di proprietà del condominio. Assume il ricorso che tale statuizione è erronea e contraddittoria, avendo la Corte ignorato che tale porzione immobiliare aveva una propria autonomia ed identità giuridica e urbanistica, essendo contraddistinta in catasto come particella autonoma e risultando dai registri immobiliari di proprietà della società [REDACTED], che l'aveva acquistata nel 1967, e che non sussisteva alcun atto scritto di trasferimento della stessa in favore del condominio. Sulla base di tali risultanze, si assume, la Corte avrebbe dovuto arrestare la propria indagine, senza esaminare il regolamento di condominio

Sotto altro profilo si deduce che, comunque, il suddetto regolamento è stato male interpretato, dal momento che esso, con la perimetrazione in rosso della pianta allegata, escludeva espressamente la scarpata dai beni del condominio. Si censura inoltre l'argomento che ha ritenuto di ricomprendere tale bene tra quelli, ivi menzionati come comuni, indispensabili al godimento ed alla conservazione delle palazzine, utilizzando a tal fine conclusioni della consulenza tecnica di ufficio che era stata disposta al diverso scopo di accertare la situazione di pericolo derivante dagli smottamenti del terreno ed ignorando, per contro, il supplemento peritale, che ne aveva confermato l'esclusiva proprietà in capo alla società.

Il motivo è infondato.

Occorre precisare che, per giurisprudenza costante di questa Corte, il condominio si costituisce *ipso facto et iure* nel momento in cui il costruttore proprietario dell'immobile compie il primo atto di alienazione del piano o porzione di piano ad un terzo, verificandosi per l'effetto la situazione giuridica di coesistenza di proprietà individuali di porzioni dello stabile e di comproprietà delle parti comuni, che configura l'istituto del condominio. L'atto di



trasferimento a titolo di proprietà individuale dell'unità immobiliare comporta necessariamente il trasferimento, per la quota corrispondente, delle parti e dei beni comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. Già questa considerazione è sufficiente a disattendere il motivo di censura relativo al mancato accertamento, da parte del giudice territoriale, di un atto scritto di trasferimento in favore del condominio del bene di cui si discute, atteso che, se trattasi di bene comune, cioè di un bene rientrante tra quelli descritti dall'art. 1117 cod. civ., il titolo del trasferimento va individuato nei singoli atti di compravendita delle unità immobiliari che compongono l'edificio. Su punto è stato inoltre chiarito che il bene, se da reputarsi condominiale in quanto necessario all'esistenza dell'edificio ovvero permanentemente destinato al godimento e all'uso comune, si trasferisce agli acquirenti, a meno che nel titolo la parte venditrice non se ne sia espressamente riservata la proprietà (Cass. n. 3257 del 2004). Principio che ribadisce che l'acquisto *pro quota* dei beni comuni si realizza con il trasferimento delle proprietà individuali.

L'argomento svolto dal condominio ricorrente, secondo cui il bene di cui si discute ha una propria identità giuridica e urbanistica, non vale quindi ad escludere di per sé la sua possibile appartenenza al condominio.

La soluzione della questione controversia, che concerne la proprietà della porzione di terreno descritta dalle parti come scarpata, rimanda quindi necessariamente, attesi i dati della vicenda come sopra riassunti, al tema se il bene suddetto rientri o meno tra quelli comuni del condominio e risulta, in tali termini, correttamente impostato dalla sentenza impugnata.

La via per risolvere tale questione passa in generale per l'esame dei titoli di proprietà, nonché della disposizione dettata dall'art. 1117 cod. civ., che pone una presunzione legale, salvo prova contraria, di condominialità di determinati beni, che elenca in modo esemplificativo e non tassativo. La rilevanza nel caso di specie di questa norma non può essere esclusa dalla mera considerazione che essa è destinata a risolvere il conflitto di proprietà tra condominio e condomini e non tra condominio e terzi. Certamente nel conflitto dominicale tra condominio e terzo il primo non può avvalersi di essa per contrastare la domanda di rivendica del terzo, occorrendo in tale ipotesi esaminare i titoli di



proprietà. Nel caso tuttavia, come quello di specie, in cui il bene immobile di cui si discute era nella titolarità del costruttore proprietario dell'edificio poi costituito in condominio e la sua collocazione e natura non porti senz'altro ad escludere a priori qualsiasi relazione con l'edificio, la disposizione codicistica menzionata esercita la sua rilevanza, dal momento che essa sta ad indicare i beni che deve presumersi siano stati assegnati ai singoli partecipanti al momento della costituzione del condominio ed appare pertanto utile, come sopra osservato, a dare contenuto concreto alla formula negoziale degli atti di compravendita stipulati dal costruttore in cui si dà atto che con la proprietà delle singole unità immobiliari sono trasferiti *pro quota* anche i beni comuni.

Nel caso di specie la Corte di appello ha ritenuto che, al momento della sua costituzione, fosse stata trasferita al condominio anche la porzione di terreno denominata scarpata, rilevando che essa era indispensabile per il mantenimento ed il godimento delle palazzine. In particolare, ha affermato che la scarpata aveva la funzione di sostegno del terreno e degli edifici sovrastanti, posti a monte rispetto ad essa, rilevando che il suo smottamento e la sua erosione avevano provocato fessurazioni e parziali crolli degli stessi, sicché la sua stessa esistenza ed il suo buon stato manutentivo erano funzionali alla conservazione della stabilità dei fabbricati. Ha poi aggiunto che la pendenza del terreno e il computo della stessa ai fini della cubatura dei fabbricati portava a ritenere che, non essendo suscettibile di utilizzazione autonoma, non era nemmeno rinvenibile un interesse del costruttore a conservare la proprietà.

La Corte ha argomentato la sua conclusione richiamando il regolamento di condominio, di natura contrattuale, ed osservando che esso indicava l'area condominiale e quindi i beni trasferiti esplicitamente *pro quota* ai singoli condomini nella parte della pianta ad esso allegata delimitata in rosso, al cui interno non era compresa la scarpata, ma che tale indicazione non poteva considerarsi esaustiva, in quanto l'atto proseguiva, utilizzando l'avverbio "*inoltre*", e cioè aggiungendo a tale indicazione qualcos'altro, stabilendo che erano di proprietà comune "*le opere le installazioni e i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione degli stessi edifici*", nel cui novero, per le ragioni sopra dette, ha incluso anche il terreno scosceso di cui si

discute. Dalla natura comune del bene, destinato a servire al mantenimento e conservazione degli edifici di abitazione, ha quindi fatto discendere la conclusione che il costruttore avesse trasferito agli acquirenti condomini anche la porzione formata dal suddetto terreno.

La soluzione fatta propria dalla Corte di appello appare giuridicamente condivisibile, tenuto conto che la disposizione regolamentare applicata appare sostanzialmente riproduttiva della formula normativa di cui alla lettera c) dell'art. 1117 cod. civ., che include tra i beni condominiali le opere destinate all'uso comune.

Va inoltre sottolineato che il giudizio circa la funzione attribuita alla scarpata, di sorreggere la stabilità degli edifici, integra una valutazione di fatto, formulata sulla base delle risultanze di una consulenza tecnica non contestate, non sindacabile in sede di giudizio di legittimità.

Ciò precisato, le censure che investono l'interpretazione del regolamento contrattuale, deducendo la violazione del criterio di interpretazione letterale, per il fatto che nella pianta allegata la suddetta scarpata era posta al di fuori del perimetro dell'area condominiale, appaiono recessive, una volta considerato che la conclusione accolta trova comunque fondamento nella richiamata disposizione codicistica. In ogni caso sono infondate avendo la Corte distrettuale, come sopra evidenziato, superato tale dato letterale in ragione della successiva disposizione regolamentare che indicava beni comuni tutte le opere indispensabili al godimento degli edifici, pervenendo così ad una soluzione ermeneutica del tutto plausibile e non in contrasto con il dato testuale. E' noto del resto che l'interpretazione dell'atto contrattuale da parte del giudice di merito integra un apprezzamento di fatto, censurabile nel giudizio di cassazione soltanto per l'inosservanza dei criteri legali di interpretazione e non attraverso la mera contrapposizione di una soluzione interpretativa diversa rispetto a quella accolta dalla sentenza impugnata, potendo quest'ultima anche non essere l'unica astrattamente possibile, o la migliore in astratto, dovendo essere soltanto plausibile, cioè logica, fondata su elementi concreti e non arbitraria (Cass. n. 16987 del 2018; Cass. n. 28319 del 2017; Cass. n. 24539 del 2009).

Il motivo va pertanto respinto.



Il secondo motivo di ricorso, che denuncia violazione e/o falsa applicazione dell'art. 345 cod. proc. civ. e omesso esame di fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti, censura il capo della decisione che, accogliendo l'appello incidentale della società, ha condannato il condominio al pagamento della somma di euro 99.053,95 a titolo di restituzione di quanto da essa pagato per l'esecuzione dei lavori. Si assume che tale statuizione si fonda su due documenti, un estratto conto del condominio e la lettera di risposta della società, la cui produzione era inammissibile in quanto effettuata solo nel giudizio di appello, nessuno dei quali, si aggiunge, provava il *quantum debeatur*.

Il mezzo è infondato.

La domanda di restituzione avanzata dalla società aveva ad oggetto le somme dalla stessa versate al condominio per l'esecuzione dei lavori di messa in sicurezza della scarpata ordinati sia alla società che al condominio dal Tribunale con l'ordinanza di reclamo emessa nel procedimento cautelare promosso prima della causa di merito. La domanda avanzata in appello era pertanto pienamente ammissibile, atteso che il diritto a ripetere le somme versate era sorto per effetto della sentenza del Tribunale, che aveva dichiarato il solo condominio tenuto ad eseguire i lavori, mandando assolta la società costruttrice. Per la medesima ragione era altresì ammissibile la produzione in appello dei documenti attestanti il pagamento, quale fatto costitutivo dell'obbligo di restituzione, al di là del rilievo che l'art. 345 cod. proc. civ., *ratione temporis* applicabile, essendo stato l'appello introdotto nel 2009, non poneva divieti alla produzione documentale. La Corte di appello si è pertanto correttamente pronunciata su tale domanda.

La censura in ordine alla prova del pagamento chiesto in restituzione è invece inammissibile, attenendo ad una valutazione riservata dalla legge al giudice di merito e non censurabile in sede di legittimità, essendo sufficiente qui evidenziare che la Corte territoriale ha ritenuto provato il pagamento sulla base di un estratto conto dello stesso condominio, che, avendo curato l'esecuzione dei lavori, chiedeva alla società di pagare il saldo, registrando nella colonna indicante i pagamenti, quindi gli acconti già ricevuti, l'importo di euro 99.053,95.

Il ricorso va pertanto respinto.



R.G. n. 1397/2017.

Le spese di giudizio, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

Si dà atto che sussistono i presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, se dovuto.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso e condanna il condominio ricorrente al pagamento delle spese di giudizio, che liquida in euro 7.500,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge e spese generali.

Dà atto che sussistono i presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 17 febbraio 2022.