

Civile Ord. Sez. 6 Num. 18796 Anno 2020

Presidente: COSENTINO ANTONELLO

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 10/09/2020

### **ORDINANZA**

sul ricorso 13903-2019 proposto da:

CONDOMINIO RAPETTA, elettivamente domiciliato in ROMA,  
VIA ANGELO BARGONI 78, presso lo studio dell'avvocato  
STEFANIA STEMPERINI, rappresentato e difeso dall'avvocato  
ANTONINO LEGATO;

**- ricorrente -**

**contro**

ACCORSI GIULIO, QUINTILI SILVANA, CORRADUZZELLI  
FERNANDA;

**- intimati -**

avverso la sentenza n. 598/2018 della CORTE D'APPELLO di  
L'AQUILA, depositata il 30/03/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio  
del 03/07/2020 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

## **FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

Il Condominio Rapetta, Lungomare Europa 76m, Martinsicuro (TE) ha proposto ricorso articolato in unico motivo (violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1130, n. 4, e 1131, comma 1, c.c., in relazione all'art. 1117, n. 2, c.c.) avverso la sentenza n. 598/2018 del 30 marzo 2018 resa dalla Corte d'appello di L'Aquila, con cui è stato dichiarato il difetto di legittimazione del Condominio Rapetta.

Giulio Accorsi, Silvana Quintili e Fernanda Corraduzzelli, intimati, non hanno svolto attività difensive in questa sede.

Il Condominio Rapetta aveva convenuto davanti al Tribunale di Teramo, sezione distaccata di Giulianova, i condomini Giulio Accorsi, Silvana Quintili e Fernanda Corraduzzelli, proprietari del locale commerciale al piano terra, per ottenere la riduzione in pristino di un'area destinata a parcheggio condominiale, abusivamente modificata dai convenuti con una recinzione e una costruzione in calcestruzzo. Il Tribunale respinse la domanda. La Corte d'appello di L'Aquila ha poi ravvisato una questione pregiudiziale ostativa all'esame del merito della lite, spettando la legittimazione ad agire a tutela del vincolo di destinazione a parcheggio non già all'amministratore di condominio, ma ai singoli condomini.

L'unico motivo di ricorso del Condominio Rapetta denuncia la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1130, n. 4, e 1131, comma 1, c.c., in relazione all'art. 1117, n. 2, c.c., denuncia la violazione o falsa applicazione degli artt. 91 e 92 c.p.c., 132 c.p.c., 118 disp. att. c.c., non avendo la Corte d'appello considerato che l'area in questione avesse natura condominiale, e così richiamando il principio da ultimo affermato in Cass. n. 4255/2018.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere accolto per manifesta fondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Il ricorso è fondato.

La Corte d'Appello di L'Aquila ha dapprima ricapitolato i termini della questione, evidenziando come gli atti autorizzativi del Comune di Martinsicuro avessero individuato l'area in contesa come adibita a parcheggio, mentre poi alcuni atti di vendita e le schede di accatastamento indicavano tale area come pertinenza dell'unità immobiliare di proprietà esclusiva sita al piano terra. Di seguito, l'impugnata sentenza ha comunque ritenuto in via pregiudiziale di dover negare la legittimazione ad agire dell'amministratore del condominio con riguardo ad area gravata dal vincolo di destinazione a parcheggio. In tal modo, la Corte di L'Aquila non si è uniformata alla consolidata interpretazione di questa Corte, secondo cui la speciale normativa urbanistica, dettata dall'art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942, introdotto dall'art. 18 della legge n. 765 del 1967, si è limitata a prescrivere, per i fabbricati di nuova costruzione, la destinazione obbligatoria di appositi spazi a parcheggi in misura proporzionale alla cubatura totale dell'edificio, determinando, mediante tale vincolo di carattere pubblicistico, un diritto reale d'uso sugli spazi predetti a favore di tutti i condomini dell'edificio, senza imporre all'originario costruttore alcun obbligo di cessione in proprietà degli spazi in questione. In particolare, l'area esterna di un edificio condominiale, della quale manchi un'espressa riserva di proprietà nel titolo originario di costituzione del condominio (ovvero, nel primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare



dell'originario proprietario ad altro soggetto, che possa perciò valere come titolo contrario alla presunzione di condominialità) va ritenuta parte comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c. Da ciò consegue la legittimazione dell'amministratore di condominio ad esperire, riguardo ad essa, le azioni contro i singoli condomini o contro terzi dirette ad ottenere il ripristino dei luoghi ed il risarcimento dei danni, giacché rientranti nel novero degli "atti conservativi", al cui compimento l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1130, n. 4, c.c. (Cass. Sez. VI-2, 21/02/2018, n. 4255; Cass. Sez. 6 - 2, 08/03/2017, n. 5831; Cass. Sez. 2, 16/01/2008, n. 730; Cass. Sez. 2, 18/07/2003, n. 11261).

Il ricorso va perciò accolto e la sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio alla Corte d'appello di L'Aquila, in diversa composizione, che procederà a nuovo esame della causa uniformandosi ai richiamati principi e tenendo conto dei rilievi svolti, e provvederà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

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

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di L'Aquila in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 3 luglio 2020.

