

Civile Ord. Sez. 6 Num. 35514 Anno 2021

Presidente: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 19/11/2021

ORDINANZA

sul ricorso 11965-2020 proposto da:

ROMALLI ADA, ROMALLI AMBRA, elettivamente domiciliate in ROMA, VIA GIOVANNI NICOTERA 29, presso lo studio dell'avvocato NICOLETTA RAUSEO, che le rappresenta e difende;

- ricorrenti -

contro

FILOSA BARBARA, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA PIETRO TACCHINI 7, presso lo studio dell'avvocato ALESSANDRO PICCIOLI, rappresentata e difesa dall'avvocato CARLO PERETTI;

BALDUCCI PAOLO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA DEGLI SCIPIONI 252, presso lo studio dell'avvocato LUCA SACCONI, che lo rappresenta e difende;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 271/2020 della CORTE D'APPELLO di L'AQUILA;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 17/09/2021 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Ada Romalli ed Ambra Romalli hanno proposto ricorso articolato in tre motivi avverso la sentenza della Corte d'appello de L'Aquila n. 271/2020, pubblicata il 13 febbraio 2020.

2. Resistono con distinti controricorsi Barbara Filosa e Paolo Balducci.

2. La Corte d'appello de L'Aquila ha riformato la sentenza di primo grado resa dal Tribunale di Sulmona il 21 gennaio 2013. Sono state così rigettate le domande di Ada Romalli e Ambra Romalli, volte ad accertare il loro diritto di comproprietà indivisa su di un locale a piano terra, costituito da vano caldaia e vano antistante, compreso nell'edificio di via Ovidio 8/10, Roccaraso, nonché a negare la condominialità o l'esistenza di diritto personale o reale di godimento gravanti sul bene, con condanna della convenuta Barbara Filosa al rilascio ed alla rimozione della caldaia e dello scaldabagno ivi collocati, oltre che al risarcimento dei danni subiti per l'illegittima detenzione. La convenuta Barbara Filosa aveva altresì chiamato in giudizio il proprio dante causa Paolo Balducci. Il Tribunale di Sulmona evidenziò che Cesare Romalli, padre di Ada e Ambra Romalli, aveva donato alle figlie nel 1991, con due distinti contratti, porzioni del proprio immobile comprensive del locale caldaia attribuito in comproprietà alla donatarie, dando atto, peraltro, della presenza, nella medesima sala caldaia, dell'impianto autonomo di riscaldamento di Anna Romalli, dante causa di Paolo Balducci, alla quale veniva pure concesso il diritto di

ricovero nel locale garage. Talo risultanze avevano indotto il giudice di primo grado a negare la condominialità del locale in contesa.

La Corte d'appello de L'Aquila, investita dei gravami avanzati da Barbara Filosa e da Paolo Balducci, ha invece dapprima accertato che i locali dove si trovano gli impianti termici ed idrici rientrano fra le parti condominiali ex art. 1117 c.c., e di seguito, interpretando il contenuto degli atti di donazione del 1991, ha escluso che la "sala caldaia" fosse stata oggetto degli stessi, il che porterebbe a dire non superata la presunzione di condominialità.

3. Il primo motivo di ricorso di Ada Romalli ed Ambra Romalli allega la violazione e falsa applicazione degli artt. 1117, 1362 e 1363 c.c., per avere la Corte d'appello errato nel presumere la condominialità dei locali in contesa ai sensi dell'art. 1117 c.c. alla stregua dei contratti di donazione del 1991. In particolare, la Corte de L'Aquila avrebbe errato nel non accertare il momento di costituzione del condominio nell'edificio di via Ovidio 8/10, Roccaraso, risalente in realtà alla donazione del 16 giugno 1946 da Giuseppe Romalli, originario unico proprietario, a Cesare Romalli, avente ad oggetto due porzioni del fabbricato. A quel tempo, nel locale per cui è lite non vi era alcun impianto di riscaldamento, essendo stata la sala caldaia poi realizzata soltanto con i lavori di ristrutturazione del 1981, come risultante dalla espletata CTU.

Il secondo motivo di ricorso censura la violazione e falsa applicazione degli artt. 1158, 1117 e 2909 c.c., quanto al giudicato interno formatosi nei confronti di Barbara Filosa sulla mancanza di prova, verificata dal Tribunale, di un'interversione del possesso da parte del Balducci o di Anna Romalli ai fini dell'usucazione della comproprietà del locale caldaia.

Il terzo motivo di ricorso denuncia l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, per non avere la Corte d'appello considerato l'assenza di prove circa i requisiti necessari per l'usucapione dei locali oggetto di causa, stante l'inapplicabilità dell'art. 1117 c.c. e l'esistenza del titolo di proprietà vantato dalle ricorrenti.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere accolto per manifesta fondatezza del suo primo motivo, essendo manifestamente infondato il secondo motivo e rimanendo assorbito il terzo, 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.

Hanno presentato memorie le ricorrenti e il controricorrente Paolo Balducci.

6. Il primo motivo di ricorso è fondato.

6.1. La Corte d'appello de L'Aquila ha ritenuto sussistente la presunzione di condominialità della sala caldaia valutando le attuali caratteristiche strutturali e destinazione funzionale della porzione dell'edificio oggetto di lite (vi si trovano allocati i contatori e i quadri di comando degli impianti idrici e termici di tutti gli appartamenti) e poi verificando che non costituissero "titolo contrario", per superare la presunzione di condominialità disposta dall'art. 1117 c.c., gli atti di donazione del 1991.

Così ragionando, i giudici di appello hanno compiuto due errori di diritto, che, per quanto purtroppo frequenti nella pratica, sono evidenziati da costante giurisprudenza di questa Corte.

6.2. E' incontestabile che rientrano tra le parti comuni dell'edificio, ex art. 1117 c.c., anche i cosiddetti volumi tecnici, ossia quelli destinati a contenere gli impianti tecnici del fabbricato (quali i vani ascensore, caldaia, autoclave, contatori)

o altri beni comuni (quale il vano scale) e quelli insuscettibili di separato o autonomo godimento, per essere vincolati all'uso comune, in virtù della loro naturale destinazione o della loro connessione materiale e strumentale rispetto alle singole parti dell'edificio (Cass. Sez. 2, 16/04/2007, n. 9093; Cass. Sez. 2, 27/03/2003, n. 4528).

Perché, tuttavia, possa operare, ai sensi dell'art. 1117 c.c., il diritto di condominio del vano caldaia o del vano contatori, occorre accertare che la relazione di accessorietà ed il collegamento funzionale fra gli impianti o i servizi comuni e le unità immobiliari di proprietà esclusiva sussistessero già al momento della nascita del condominio, non rilevando a tal fine, invece, il collegamento creato solo successivamente alla formazione dello stesso (dal quale potrebbe, piuttosto, discendere la costituzione di una servitù a carico di porzione di proprietà esclusiva) (tra le più recenti, Cass. Sez. 2, 17/02/2020, n. 3852; Cass. Sez. 6 - 2, 25/06/2019, n. 17022; Cass. Sez. 2, 16/01/2018, n. 884).

Inoltre, va ribadito che l'individuazione delle parti comuni, operata dall'art. 1117 c.c., non limitandosi a formulare una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condomini, vincibile con qualsiasi prova contraria, può essere superata soltanto dalle opposte risultanze di quel determinato titolo che ha dato luogo alla originaria formazione del condominio per effetto del frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali. Quando un condomino pretenda l'appartenenza esclusiva di uno dei beni indicati nell'art. 1117 c.c., poiché la prova della proprietà esclusiva dimostra, al contempo, la comproprietà dei beni che detta norma contempla, onde vincere la presunzione è onere dello stesso condomino rivendicante dare la prova della sua asserita proprietà

esclusiva, senza che a tal fine sia rilevante il titolo di acquisto proprio o del suo dante causa, ove non si tratti dell'atto costitutivo del condominio (Cass. Sez. 2, 17/02/2020, n. 3852).

6.3. La sentenza impugnata ha dunque errato:

1) sia per aver ritenuto accertata la condominialità dei vani in contesa, senza verificare che gli stessi fossero destinati a contenere gli impianti tecnici del fabbricato al momento della nascita del condominio, e cioè del frazionamento della proprietà dell'edificio di via Ovidio 8/10 a seguito del trasferimento di alcune unità immobiliari dall'originario unico proprietario ad altri soggetti;

2) sia per aver valutato la sussistenza di un "titolo contrario", agli effetti della ritenuta condominialità dei beni ex art. 1117 c.c., con riferimento al titolo di acquisto di Ada ed Ambra Ramalli, e non all'atto costitutivo del condominio.

7. Il secondo motivo di ricorso è manifestamente infondato.

La proposizione di appello per l'accertamento dell'usucapione ad opera di Paolo Balducci, dante causa di Barbara Filosa da questa chiamato in garanzia, giova anche alla stessa convenuta, in quanto la situazione di litisconsorzio necessario processuale creatasi fra la convenuta ed il terzo chiamato, che in fase d'appello rileva anche agli effetti dell'art. 331 c.p.c., esclude che nei confronti di uno di loro possa ritenersi passata in giudicato la sentenza di primo grado (arg. da Cass. Sez. U, 04/12/2015, n. 24707). Le ricorrenti in memoria sostengono che l'appello del Balducci fosse relativo unicamente all'usucapione della servitù di collocazione dell'impianto termico, e non della comproprietà dei locali in contesa, sicché sarebbe ormai definitiva la pronuncia nei confronti di Barbara Filosa sulla mancanza di prova di un'interversione del possesso

ai fini dell'usucapione della comproprietà dei medesimi locali caldaia. Tuttavia, in tal modo il secondo motivo di ricorso intende devolvere impropriamente a questa Corte la verifica dell'ampiezza dell'effetto devolutivo del gravame incidentale, nonché del simmetrico giudicato formatosi al riguardo, questioni su cui i giudici di appello non si sono pronunciati, avendole ritenute assorbite dalla statuizione adottata sulle domande di Ada Romalli e Ambra Romalli, e che perciò rimangono impregiudicate e possono essere dedotte davanti al giudice di rinvio.

8. Il terzo motivo di ricorso rimane assorbito dall'accoglimento del primo motivo, in quanto verte sulla pretesa di acquisto per usucapione proposta in via subordinata all'accertamento della condominialità degli immobili oggetto di lite.

9. In definitiva, va accolto il primo motivo, rigettato il secondo e dichiarato assorbito il terzo, con conseguenti cassazione della sentenza impugnata nei limiti della censura accolta e rinvio alla Corte d'appello de L'Aquila, in diversa composizione, la quale riesaminerà la causa in applicazione degli enunciati principi ed alla luce delle considerazioni svolte, e provvederà anche a regolare le spese del giudizio di cassazione.

P. Q. M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, rigetta il secondo e dichiara assorbito il terzo motivo, cassa la sentenza impugnata nei limiti della censura accolta e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello de L'Aquila in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 17 settembre 2021.

Il Presidente

